

Z M L U V A č. 27/STM/2015
o prenájme nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 278/1993 Z. z.
o správe majetku štátu v platnom znení a Občianskeho zákonníka

sp. zn. 232/2015/11

I.
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Slovenské technické múzeum
sídlo: Hlavná č. 88, 040 01 Košice
štatutárny orgán: Ing. Eugen Labanič – generálny riaditeľ
IČO: 31297111
IČ DPH: SK 2021443380
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000071070/8180
právna forma: štátna príspevková organizácia
zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR
zriaďovacia listina č. MK 1426/2010-10/5882
telefón: 055/6223665
fax: 055/6225965
e-mail sekretariat@stm-ke.sk
(ďalej len prenajíateľ)
- Nájomca: GERA Košice, s r.o.
sídlo: Zbrojničná č. 14, 040 01 Košice
štatutárny orgán: Štefan Masaryk - konateľ
IČO: 45 521 786
bankové spojenie: Volksbank
č. účtu: 4360015108/3100
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,
oddiel: Sro, vložka č. 25528/V
(ďalej len nájomca)

Preambula

Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v čl. I. tejto zmluvy sú pravdivé, úplné a aktuálne a zaväzujú sa bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť. Zmeny v údajoch uvedených v čl. I. tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné oznámiť druhej zmluvnej strane písomne do 3 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

II.
Predmet zmluvy

1. Predmet zmluvy je vo vlastníctve Slovenskej republiky, zverený do správy prenajíateľa.

2. Predmetom zmluvy je prenechanie užívania nebytových priestorov nájomcovi a úprava práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do podnikateľského nájmu nebytové priestory – časť objektu, nachádzajúceho sa na Hlavnej č. 88 v Košiciach, prízemie vľavo, zapísané na LV č. 8453, katastrálne územie Stredné mesto, Okres Košice, Obec – Košice – Staré mesto, parc. č. 32/1, súpisné číslo 1202. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 98 m².
4. Uvedené priestory boli Rozhodnutím riaditeľa múzea č. 1/2010 zo dňa 15. 3. 2010 označené ako dočasne prebytočný majetok.
5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov, že sú v stave spôsobilom na bežné užívanie a v takom stave ich preberá.

III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na účely pri výkone svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu činnosti podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I., oddiel: Sro, vložka č. 25528/V, t.j. zriadenia a prevádzkovania malej kaviarne a drobného občerstvenia.

IV. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov. Doba nájmu začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po udelení súhlasu Ministerstvom financií SR.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán – prenájom končí dňom, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá
 - c) písomnou výpoveďou v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy.
3. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení písomnej výpovede.
4. V prípade, ak nájomca mešká u úhradou nájomného a zálohových platieb viac ako 30 dní, je výpovedná lehota jeden mesiac.
5. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré mu vznikli počas nájomného vzťahu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy.

6. V prípade, ak nájomca po ukončení nájomného vzťahu neuvolní nebytové priestory, má prenajímateľ právo vypratať priestory na náklady nájomcu, pričom nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie majetku nájomcu.

V. Doručovanie

1. Písomnosti určené prenajímateľovi sa doručujú na adresu uvedenú v čl. I. tejto zmluvy.
2. Písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak nájomca neprevezme, resp. odmietne prevziať doporučenú zásielku. Za deň doručenia sa považuje posledný deň márneho uplynutia úložnej lehoty na pošte, resp. deň, kedy nájomca odmietne prevziať osobne doručenú zásielku.

VI. Výška nájomného a zálohových platieb spojených s nájomom – predpokladané prevádzkové náklady spojené s nájomom, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za nebytové priestory bolo stanovené v súlade s § 13 zákona 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške 116 €/m²/rok, slovom jednošesťnásť eur, t.j. 98 m² x 116,- € = **11 368,- € ročne**.
2. Nájomné je splatné **v mesačných splátkach vo výške 947,30**, na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry, so splatnosťou do 25. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia. K tejto sume bude uplatnená sadzba DPH v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

a) vodné, stočné	40- €/mesiac
(podružný vodomér č. 6448422-93)	
b) elektrická energia	250,- €/mesiac
c) teplo	70,- €/mesiac
b) daň z nehnuteľnosti	16,60 €/mesiac
s p o l u	376,60 €/mesiac
4. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach vo výške 376,60 € , na základe vystaveného daňového dokladu prenajímateľa – faktúry so splatnosťou do 25. dňa mesiaca príslušného zdaňovacieho obdobia. K zálohovým platbám prenajímateľ uplatní DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sadzbu DPH.
5. Omeškanie s úhradou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov o viac ako 30 dní po lehote splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností.
6. Rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1. januára do

31. decembra príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi na základe faktúry dodávateľa.

7. Ďalšie náklady za používanie služieb (telefón, stráženie, upratovanie, odvoz odpadov a pod.) hradí nájomca priamo na základe faktúry dodávateľa, s ktorým má uzatvorenú samostatnú zmluvu.

8. Rekapitulácia:

a) nájomné 11 368,- €/rok = 947,30 €/mesiac

b) zálohové platby 4 519,20 €/rok = 376,60 €/mesiac

c e l k o m 15 887,20 €/rok = 1 323,90 €/mesiac

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR.
10. Nájomca je povinný rešpektovať zvýšenie nájomného a zaväzuje sa, že uzatvorí dodatok k tejto zmluve upravujúci zvýšenie nájomného. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie povinností.
11. V prípade omeškania s úhradou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

VII.

Práva povinností zmluvných strán

1. Nájomca berie na vedomie, že budova, v ktorej sa nachádzajú prenajímané priestory je kultúrnou pamiatkou a súčasťou mestskej pamiatkovej rezervácie, do ktorej je akýkoľvek zásah možný len s predchádzajúcim súhlasom a pod odborným vedením pamiatkových orgánov a správcu budovy. Nájomca je povinný starať sa o zachovanie kultúrnej pamiatky, udržiavať ju v dobrom stave a chrániť ju pred poškodením alebo znehodnotením.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe. V prípade ak tak urobí, je takáto zmluva neplatná a považuje sa to za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

6. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou prenajatých priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu zmluvy.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. V prípade havárie v objekte je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, elektrine a pod.).
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
11. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 140/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 309/2007 Z. z. a o zmene a doplnení zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
12. Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch jeho zavinením, resp. následkom konania osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov.
13. Nájomca zodpovedá za čistotu a udržiavanie poriadku v spoločných priestoroch, upratovanie a zimnú údržbu príslušného chodníka.
14. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytových priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania dohodnutých podmienok.
16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť iba písomne, na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, inak je zmena alebo doplnenie neplatné. Zmeny sa vykonajú formou číslovaných písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie je určené MF SR, jedno vyhotovenie MK SR, dva vyhotovenia obdrží nájomca a 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR.
6. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením plného znenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv úradu vlády Slovenskej republiky.
7. V súlade so zákonom číslo 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv úradu vlády Slovenskej republiky.

V Košiciach dňa 27. 4. 2015

Za prenajímateľa: Ing. Eugen Labanič
generálny riaditeľ

Za nájomcu: Štefan Masaryk
konateľ